



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe LO PRESTI

CUSTODE:

Dott. Giuseppe RIZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2024

creata con **Tatè Office 6**

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesca ALLEGRA

C.F. LLGGFNC SIC41F206H

con studio in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO BERTÈ, 112

telefono: 348404500

email: francescaallegra@virgilio.it

PEC: francescaallegra@archivordpgc.it

tecnico incaricato: Arch. Francesca ALLEGRA

Pagina 1 di 24

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 46/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di procedura consistono in un appartamento circondato da terreni ubicati nel Comune di Pace del Mela (ME).

Il fabbricato adibito ad abitazione, realizzato presumibilmente negli anni '80, si sviluppa su 2 piani, di cui 1 fuori terra ed uno parzialmente interrato: tutto il compendio ha un unico accesso, sia carrabile che pedonale, su via Fontana, n° 9, mediante un cancello in metallo che consente l'accesso carrabile al lotto fino ad una piccola piazzola di sosta. L'intero compendio si articola su terreni in pendenza.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1441 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: via Fontana, piano: ST - 1
ALLEGATO_01 - Visura Catastale

B terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 582 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB, superficie 680, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 7,02 €
ALLEGATO_02 - Visura Catastale

C terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 824 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 580, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 8,09 €
ALLEGATO_03 - Visura Catastale

D terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1983 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB., superficie 50, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,52 €
ALLEGATO_04 - Visura Catastale



E terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 585 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 180, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,93 €
ALLEGATO_05 - Visura Catastale



F terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 586 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB., superficie 340, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 3,51 €
ALLEGATO_06 - Visura Catastale



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.979,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.500,00
Data della valutazione:	08/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 25/07/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA



**PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. il 19/01/2023 ai nn. 958 di repertorio, trascritto il 30/01/2023 ai nn. 2476/1982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di proprietà avente per oggetto immobili siti nel Comune di Pace del Mela (ME) via Fontana, al Catasto Fabbricati al Fg. 9 partt. 1441, 1983, 585, 586, 582 e 824

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. il 03/10/2023 ai nn. 1056 di repertorio, trascritto il 17/10/2023 ai nn. 28821/22768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di proprietà avente per oggetto immobili siti nel Comune di Pace del Mela (ME) via Fontana, al Catasto Fabbricati al Fg. 9 partt. 582, 585, 586, 1983, 824 e 1441

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. il 23/05/2024 ai nn. 464 di repertorio, trascritto il 24/05/2024 ai nn. 14393/11490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di proprietà avente per oggetto immobili siti nel Comune di Pace del Mela (ME) via Fontana, al Catasto Fabbricati al Fg. 9 partt. 582, 585, 586, 1983, 824 e 1441

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 16/11/2017)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/06/1985 fino al 16/11/2017)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/06/1985 fino al 16/11/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I precedenti proprietari hanno richiesto e ottenuto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Concessione Edilizia n. 48 del 1985

- Aut. Edilizia n. 5 del 1993.

Ad oggi non è stato possibile visionare i documenti suddetti, in quanto la richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela (ALLEGATO_09), ad oggi non ha ancora avuto riscontro.

Si riserva di integrare tali documenti non appena saranno recapitati alla scrivente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **48/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Autorizzazione Edilizia N. **5/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO (sub. 1441) - scala 1:100



ALLEGATO_10 - Elaborato grafico_piano seminterrato

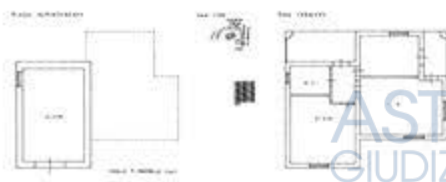
PIANTA PIANO TERRA (sub. 1441) - scala 1:100



ALLEGATO_10 - Elaborato grafico_piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



ALLEGATO_10 - Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PACE DEL MELA VIA FONTANA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **149,00 m²** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di procedura consistono in un appartamento circondato da terreni ubicati nel Comune di Pace del Mela (ME).

Il fabbricato adibito ad abitazione, realizzato presumibilmente negli anni '80, si sviluppa su 2 piani, di cui 1 fuori terra ed uno parzialmente interrato: tutto il compendio ha un unico accesso, sia carrabile che pedonale, su via Fontana, n° 9, mediante un cancello in metallo che consente l'accesso carrabile al lotto fino ad una piccola piazzola di sosta. L'intero compendio si articola su terreni in pendenza.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1441 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: via Fontana, piano: ST - 1
- ALLEGATO_01 - Visura Catastale



DESCRIZIONE DELL'AZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

tecnico incaricato: Arch. Francesca ALLEGRA

Pagina 6 di 24



Inquadrimento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio oggetto di pignoramento consiste in un piccolo fabbricato adibito ad abitazione circondato da 5 terreni di forme irregolari con piantumazioni varie tra cui alcune destinate a vigneto ed uliveto, sito nel Comune di Pace del Mela, in via Fontana, n° 9.

Alla proprietà si accede attraverso un ampio cancello in metallo posto proprio su via Fontana, ricadente al confine della particella catastale n° 582. Tale cancello permette sia l'accesso pedonale, che carrabile; è possibile far sostare l'auto su alcuni terrazzamenti insistenti sui terreni che si presentano in pendenza.

A sinistra della particella n° 586, su cui ricade il cancello di ingresso, si trova la particella n° 824: questi due terreni, che delimitano la parte inferiore della proprietà, sono delimitati dai terreni adiacenti da recinzioni in metallo; proseguendo per la proprietà si arriva sulla particella n° 1441, di forma trapezoidale, e su questa ricade il fabbricato a due livelli (abitazione al piano terra e magazzino al piano seminterrato). Proseguendo si attraversa la piccola particella n° 1983 e successivamente si arriva ai terreni sulle particelle nn° 585, e 586: qui sono posizionati alcuni serbatoi per la raccolta di acqua che, per caduta, forniscono acqua al fabbricato. Questi terreni non sono delimitati rispetto ai terreni adiacenti da alcuna divisione fisica.

Il fabbricato, composto da due livelli più terrazza di copertura, nonostante non sia rifinito in alcune sue parti e necessiti di manutenzione relativa alle finiture, si presenta in discrete condizioni e non presenta criticità strutturali.

Al piano seminterrato, con ingresso lato sud, è presente un ampio locale, oggi adibito a magazzino, chiuso da una serranda larga circa m 2,00 in metallo: all'interno è presente un'antica vasca in cemento per la pigiatura.

Qui le rifiniture sono inesistenti, il pavimento è realizzato in cemento e non sono presenti impianti, eccezion fatta per una lampada di accensione generale.

Proseguendo a piedi si arriva al piano terra del fabbricato e da qui, sul lato nord, si accede all'appartamento.

L'appartamento è composto da una zona soggiorno, di circa 23 mq, dove sono presenti un piccolo caminetto in muratura e un angolo cottura; da qui si accede ad un disimpegno che conduce alle due camere ed al bagno. La camera padronale ha un'ampiezza di mq 20 mentre la cameretta ha una superficie di quasi mq 12; il bagno, completo di sanitari e doccia, misura invece circa mq 5. Dal disimpegno si accede ad una piccola veranda a livello del piano di calpestio esterno, parzialmente chiusa da infissi amovibili prospiciente il lato nord della proprietà.

L'appartamento è completo in tutte le sue parti, gli infissi e esterni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato. Anche qui, come al piano seminterrato, mancano alcune rifiniture come nel caso degli imbotti degli infissi esterni che sono stati lasciati "a ferro" senza aver avuto alcun processo di verniciatura; tutte le porte interne risultano sprovviste di cornici; le pareti necessitano di rasatura e tinteggiatura.

Il bagno, completo anche di lavatrice e scaldacqua, risulta rifinito in ogni sua parte e in discreto stato

di conservazione.

Una piccola scala a chiocciola in ferro conduce alla terrazza di copertura non praticabile: le condizioni ottimali dei soffitti dell'appartamento non inducono a pensare ad esistenti problematiche di infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
Deposito	20,00	x	30 %	=	7,80
Giardino _part. 1441	402,00	x	10 %	=	40,20
Totale:	517,00				143,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare via Finata seconda, snc, Centro, Pace del Mela

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 703,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: Terratetto unifamiliare via Carlo Marx, Giammoro, Pace del Mela

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 825,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Casa singola con giardino Pace del Mela

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 466,67 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazione Immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili valore compreso tra € 420 e € 620

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$ Dove: V_m = Valore unitario medio di riferimento medio; P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta; n = numero di valori unitari acquisiti.Ovvero: $V_m = 630,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 570,00 €/mq

ALLEGATO_12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	149,00	x	570,00	=	84.930,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.930,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.930,00
---	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN PACE DEL MELA VIA FONTANA 9

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **680,00 m^q** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 582 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO ARB, superficie 680, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 7,02 €
- ALLEGATO_02 - Visura Catastale



via Fontana - arcesso



Arcesso pedonale e carrabile su via Fontana

DESCRIZIONE DELL'AZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadrimento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Arch. Francesca ALLEGRA

Pagina 10 di 24

Il terreno in oggetto con una superficie di circa mq 680,00 è in prossimità al fabbricato principale di cui costituisce una sorta di pertinenza diretta.

Affaccia direttamente su via Fontana e proprio su questo terreno insiste in cancello di ingresso a tutta la proprietà.

Il terreno ha una accentuata pendenza ed è delimitato dalla strada da un muro di contenimento realizzato con struttura mista. Superato il cancello di ingresso un ampio spazio pianeggiante consente la sosta dei veicoli.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino	680,00	x	100 %	=	680,00
Totale:	680,00				680,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo a Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 1430

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 24,48 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Subito Immobili
Descrizione: Terreni agricoli
Superfici principali e secondarie: 2000
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 17,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista
Descrizione: Terreno in vendita in contrada Puntale Tondo
Superfici principali e secondarie: 1600
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 5,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista
Descrizione: Terreno in vendita in via Giuseppe Mazzini s.n.c
Superfici principali e secondarie: 1800
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 9,44 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista
Descrizione: Terreno in vendita in via auditorium s.n.c
Superfici principali e secondarie: 3700
Superfici accessorie:
Prezzo: 28.000,00 pari a 7,57 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,00 x 12,80 = 8.704,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.704,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.704,00



BENI IN PACE DEL MELA VIA FONTANA 9



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **580,00 m^q** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 824 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 580, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 8,09 €
ALLEGATO_03 - Visura Catastale



DESCRIZIONE DELL'AZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadrimento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno in oggetto con una superficie di circa mq 580,00 è in prossimità al fabbricato di cui

ASTE
GIUDIZIARIE®

costituisce una sorta di pertinenza diretta.

Ha una forma irregolare e risulta interamente coperto da vegetazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino	580,00	x	100 ‰	=	580,00
Totale:	580,00				580,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo a Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 1430

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 24,48 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: Terreni agricoli
Superfici principali e secondarie: 2000
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 17,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista
Descrizione: Terreno in vendita in contrada Puntale Tondo
Superfici principali e secondarie: 1600
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 5,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista
Descrizione: Terreno in vendita in via Giuseppe Mazzini s.n.c
Superfici principali e secondarie: 1800
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 9,44 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista
Descrizione: Terreno in vendita in via auditorium s.n.c
Superfici principali e secondarie: 3700
Superfici accessorie:
Prezzo: 28.000,00 pari a 7,57 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	580,00	x	12,80	=	7.424,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.424,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.424,00



BENI IN PACE DEL MELA VIA FONTANA 9

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D



terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1983 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO ARB., superficie 50, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,52 €
ALLEGATO_04 - Visura Catastale



DESCRIZIONE DELL'AZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadrimento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto con una superficie di circa mq 50,00 è situato in prossimità del fabbricato principale.

Su questa particella ricade un piccolo forno a legna.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo a Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 1430

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 24,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreni agricoli

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 17,50 Euro/mq

tecnico incaricato: Arch. Francesca ALLEGRA

Pagina 17 di 24



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Terreno in vendita in contrada Puntale Tondo

Superfici principali e secondarie: 1600

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 5,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Terreno in vendita in via Giuseppe Mazzini s.n.c

Superfici principali e secondarie: 1800

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 9,44 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Terreno in vendita in via auditorium s.n.c

Superfici principali e secondarie: 3700

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 7,57 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,00	x	12,80	=	640,00
-------------------------------	-------	---	-------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 640,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 640,00
---	------------------

BENI IN PACE DEL MELA VIA FONTANA 9

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 585 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 180, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,93 €

ALLEGATO_05 - Visura Catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELL'AZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadrimento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto con una superficie di circa mq 180,00 è situato nella parte superiore della proprietà del fabbricato principale.

Qui sono collocati alcuni serbatoi per la raccolta dell'acqua e la distribuzione alla proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Arch. Francesca ALLEGRA

Pagina 10 di 24

Giardino	180,00	x	100 %	=	180,00
Totale:	180,00				180,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreno agricolo a Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 1430

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 24,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito Immobili

Descrizione: Terreni agricoli

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 17,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Terreno in vendita in contrada Puntale Tondo



Superfici principali e secondarie: 1600

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 5,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Terreno in vendita in via Giuseppe Mazzini s.n.c

Superfici principali e secondarie: 1800

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 9,44 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Terreno in vendita in via auditorium s.n.c

Superfici principali e secondarie: 3700

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 7,57 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,00	x	128,00	=	23.040,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.040,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.040,00
---	---------------------



BENI IN PACE DEL MELA VIA FONTANA 9

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a PACE DEL MELA via Fontana 9, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 586 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO ARB., superficie 340, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 3,51 €

ALLEGATO_06 - Visura Catastale





DESCRIZIONE DELL'AZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadrimento satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto con una superficie di circa mq 340,00 è situato nella parte superiore della proprietà del fabbricato principale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino	340,00	x	100 %	=	340,00

tecnico incaricato: Arch. Francesca ALLEGRA

Pagina 22 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

340,00

340,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	340,00	×	12,80	=	4.352,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.352,00
---	------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.352,00
--	------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello". Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'edificio è ubicato;
- il contesto nel quale si colloca;
- l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Pace del Mela, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	149,00	0,00	84.930,00	84.930,00
B	terreno agricolo	680,00	0,00	8.704,00	8.704,00
C	terreno agricolo	580,00	0,00	7.424,00	7.424,00
D	terreno agricolo	50,00	0,00	640,00	640,00
E	terreno agricolo	180,00	0,00	23.040,00	23.040,00
F	terreno agricolo	340,00	0,00	4.352,00	4.352,00
				129.090,00 €	129.090,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 129.090,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 19.363,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 226,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 109.500,00

data 08/11/2024



il tecnico incaricato
Arch. Francesca ALLEGRA

